

BOLESŁAW DOMAŃSKI

Przekształcenia terenów poprzemysłowych w województwach śląskim i małopolskim – prawidłowości i uwarunkowania

Szybkie przemiany gospodarcze zachodzące w latach 1990-tych oraz dziedzictwo ekstensywnie wykorzystanych terenów fabrycznych z okresu socjalizmu leżą u podstaw pojawienia się w polskich miastach rozległych terenów poprzemysłowych. Skala tego zjawiska jest szczególnie duża w okręgach i ośrodkach przemysłowych, w których znaczący udział miały branże tradycyjne. Kurczenie się owych branż wobec załamania się popytu na ich produkty (górnictwo węglowe) lub konkurencji wyrobów zagranicznych (przemysł włókienniczy, hutnictwo żelaza), wprowadzanie nowych technologii oraz likwidacja zakładów lub wydziałów szczególnie uciążliwych dla środowiska (np. koksowni, stalowni martenowskich) prowadzą do opuszczania starych obiektów i budowli. Procesy takie obserwowane są na dużą skalę w województwie śląskim, a także w Krakowie i niektórych innych miastach województwa małopolskiego.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie prawidłowości przekształceń terenów poprzemysłowych w wybranych miejscowościach województw śląskiego i małopolskiego oraz najważniejszych czynników warunkujących owe przekształcenia. Przedstawione tu wyniki stanowią fragment szerszych badań realizowanych w ramach projektu badawczego poświęconego procesom odnowy polskich miast i mającym im służyć instrumentom urbanistycznym (Domański 2000a).

Skala problemu i przykłady przekształceń

Powierzchnia terenów poprzemysłowych, rozumianych jako obszary, na których nastąpiło przerwanie ciągłości działalności produkcyjnej i związanych z nią bezpośrednio funkcji pomocniczych w ramach zakładów przemysłowych (tj. bez obszarów zdegradowanych przez działalność przemysłową, np. górnictw, składowanie odpadów przemysłowych), w samym tylko województwie śląskim przekracza znacznie tysiąc hektarów¹.

Dużą część tej powierzchni przypada na likwidowane kopalnie węgla kamiennego. W ostatnich dziesięciu latach zaprzestano w Górnym Śląskim Okręgu Przemysłowym wydobywania kilkanaście kopalń. Tereny pokopalniane znaleźć można obecnie we wszystkich

¹ szacunek ten opiera się na badaniach ankietowych, w których uzyskano dane na temat wielkości terenów poprzemysłowych w kilkunastu miastach regionu oraz na wcześniejszych pracach Buska (1991), Wróblewskiego i in. (1996).



trzynastu miastach centralnej części konurbacji katowickiej, w tym największe w Bytomiu, Zabrze i Sosnowcu, spotykamy je także w Rybnickim Okręgu Węglowym. Interesującymi przykładami wykorzystania obiektów pokopalnianych są korty tenisowe w budynkach dawnej kopalni Paweł (Wawel) w Rudzie-Chebziu oraz basen w dawnej kopalni Gottwald w Katowicach. Kilka obszarów tego rodzaju włączone zostało do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, na przykład tereny kopalni Saturn w Sosnowcu-Milowicach i kopalni Pniówek na Polach Warszowickich w gminie Pawłowice, gdzie zlokalizowane zostały między innymi zakłady Mięsne M. Duda (Sosnowiec) oraz nowa fabryka Śląskiej Fabryki Kabli z Czechowic-Dziedzic (Warszowice). Katowicki Holding Węglowy utworzył spółkę, której celem jest wybudowanie centrum handlowo-usługowego na terenie dawnej kopalni Kleofas w śródmieściu Katowic, jeszcze atrakcyjniejszą lokalizację stanowi obszar kopalni Katowice w bezpośrednim sąsiedztwie katowickiego Ronda i Hali Widowiskowo-Sportowej. Agencja Inicjatyw Lokalnych w Bytomiu podjęła na zlecenie Bytomskiej Spółki Węglowej opracowanie programu restrukturyzacji dla miast Bytomia, Piekar Śląskich i Radzionkowa wraz z programami dla poszczególnych zamykanych kopalń oraz szczegółowymi koncepcjami dla pojedynczych obiektów lub terenów. W ramach programu przewidziano między innymi zaadaptowanie charakterystycznej wieży wyciągowej kopalni Szombierki na obiekt gastronomiczny i hotelowy (Hajda, Regulski 1999).

W ramach postępującej restrukturyzacji hutnictwa GOP zlikwidowano od 1989 roku stalownie martenowskie w hutach Ferrum, Buczek, Łabędy, Gliwice, Bankowa, Batory, Kościuszko, Florian, Zawiercie, Częstochowa oraz wielkie piece w Hucie Kościuszko. Hale i teren dawnych stalowni niekoniecznie stają się jednak terenami poprzemysłowymi. Wykorzystywane są czasem dla innych celów produkcyjnych, przykładowo w miejscu pieców martenowskich Huty Łabędy w Gliwicach powstała w 1995 roku najnowocześniejsza polska min stalownia elektryczna Elstal Łabędy. Położony w samym centrum Chorzowa teren dawnej stalowni Huty Kościuszko – po dokonaniu całkowitej rozbiórki obiektów technologicznych – zaoferowany został na początku 2000 roku pod budowę kompleksu handlowo-usługowego. Rozbiórka wielu budowli hutniczych dokonywana jest obecnie przez specjalistyczne firmy w zamian za uzyskany złom. Barierą zagospodarowania na cele pozaprodukcyjne jest niejednokrotnie trudność wyodrębnienia terenu poprzemysłowego z całego terenu huty i zapewnienia odpowiednich połączeń drogowych.

Względy ekologiczne oraz likwidacja wielkich pieców w hutach żelaza stały się przyczyną zamknięcia w latach 1990-tych czterech koksowni w Gliwicach, Zabrze, Rudzie Śląskiej i Chorzowie. Niewielka ilość złomu metali przy dużej masie materiałów ceramicznych oznacza niemożność samofinansowania rozbiórki koksowni, a skażenie gleby utrudnia wykorzystanie terenu na inne cele – stąd koksownie należą do obiektów najtrudniejszych do zagospodarowania.

Interesującą formę współpracy kilkunastu gmin stanowi Program ONZ pod nazwą „Zarządzanie Zrównoważonym Rozwojem Aglomeracji Katowickiej”. Przy współudziale Programu powstają projekty pilotowe przekształceń terenów poprzemysłowych i zdegradowanych w wybranych miastach, np. kopalni Saturn w Czeladzi, kopalni Wawel i koksowni Walenty w Rudzie Śląskiej oraz Huty Kościuszko w Chorzowie. O formie wdrażania każdego projektu decyduje ostatecznie konkretna gmina, natomiast zebrane przy jego realizacji doświadczenia na temat sposobów postępowania, np. przygotowania dokumentacji, procedur przetargowych, inżynierii finansowej, itp., mogą służyć jako rozwiązania mode-



lowe dla wszystkich gmin tworzących Związek Harmonijnego Rozwoju Miast Aglomeracji Katowickiej. Bliższą prezentację działań Programu i wybranych opracowań modelowych przedstawiają K. Gasidło i J. Gorgoń (1999).

Na szersze omówienie zasługują procesy zachodzące w centrum Bielska-Białej. Przetwał tu do 1989 roku kompleks kilkudziesięciu fabryk włókienniczych oraz wytwórni maszyn i wyrobów metalowych, lokalizowanych od początku XIX wieku wzdłuż rzeki Białej i linii kolejowej. Dynamika rozwojowa miasta w latach 1990-tych sprawiła, że pojawił się znaczący popyt na wyłączane z użytkowania produkcyjnego nieruchomości położone w centrum miasta. Przekształcenia rynkowe doprowadziły do spektakularnych adaptacji zabudowań pofabrycznych na duże obiekty handlowe, np. dawnej odlewni Befamy na sklep sieci Plus, prawobrzeżnego zakładu Finexu na halę targową, do której przenieśli się uliczni handlarze, części lewobrzeżnego Finexu na Dom Handlowy Wokulski, Bewelany na Centrum Handlowe Alexander. Pojawiły się w przebudowanych fabrykach banki, działalności usługowe (m.in. Fitness Club w Wedze, dyskoteka w Zakładach Filcowych), biura (m.in. w dawnej gazowni i części Rytexu), w tym instytucje publicznych (ZUS, Urząd Miasta). Kolejne duże inwestycje w obiekty handlowe lub usługowe są w toku lub w przygotowaniu (np. Lenko przy ul. Mostowej). Centrum Biznesu Befama stanowi przykład wykorzystania przez przedsiębiorstwo przemysłowe atrakcyjnie zlokalizowanej nieruchomości jako przestrzeni biurowej wynajmowanej różnym firmom i instytucjom.

W przekształcenia zaangażowały się także władze miasta, na zlecenie których opracowano między innymi kilkanaście koncepcji zagospodarowania kwartałów poprzemysłowych (Wiencek, Gawlas 1999). Miasto nabyło również niektóre nieruchomości, przebudowując przędzalnię Węgi na własne biura, tworząc Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Izbę Wytrzeźwień w budynkach Rytexu oraz inkubator przedsiębiorczości w obiekcie Beskidiany w Wapienicy. Obok przekształceń całych kwartałów lub budynków poprzemysłowych doszło w Bielsku-Białej do podziału niektórych nieruchomości między większą liczbę małych i średnich firm nabywających lub dzierżawiących obiekty od ich dysponenta lub syndyka masy upadłościowej. Powstające w ten sposób drobne sklepy i hurtownie, zakłady naprawcze i rzemieślnicze, utrwalają często istnienie substandardowych obiektów. Równocześnie podaż nieruchomości poprzemysłowych jest w mieście tak duża, że część z nich pozostaje nie zagospodarowana.

Huta im. Tadeusza Sendzimira, dysponująca potężnymi terenami we wschodniej części Krakowa, nie doprowadziła dotąd do uruchomienia procesu przekształceń zbędnych nieruchomości na większą skalę (Węgrzynowski 1995; Juchnowicz 1998). Pierwszą znaczącą próbą w tym zakresie jest włączenie nieczynnego zakładu mączki nawozowej do Specjalnej Strefy Ekonomicznej oferującej inwestorom zwolnienia w podatku dochodowym. Jedynym zainteresowanym inwestycją na tym terenie do końca 1999 roku była amerykańska firma Donnelley zamierzająca wybudować tam kosztem 60 mln dolarów swoją drugą drukarnię w Krakowie. Barrierami szybkiego podjęcia inwestycji okazały się między innymi przewlekłość procesu nabycia prawa własności do omawianego terenu przez HTS oraz powolność działania miejskich służb urbanistycznych. Huta oraz władze miasta nie zaangażowały się w rozbiórkę istniejących tu zdewastowanych obiektów oraz doprowadzenia nowoczesnej infrastruktury.

Przykładem zakończonego sukcesem kompleksowego zagospodarowania terenu pofabrycznego jest przekształcenie w latach 1992-1998 Krakowskich Zakładów Sodowych

(przedwojennego Solvayu) w dzielnicy Borek Fałęcki. Proces likwidacji oraz zagospodarowania 30 ha terenu przeprowadziła tu specjalna jednostka Agencji Rozwoju Regionu Krakowskiego (Görlich 1997; Poda 1999). Dokonała ona rozbiórki budynków i budowli fabrycznych oraz wstępnej rekultywacji skażonego terenu, wykonała projekty, koordynowała i realizowała inwestycje podnoszące wartość obszaru. Istotnym źródłem finansowania owych działań były środki własne Agencji pochodzące ze sprzedaży nieruchomości (budynku administracyjnego oraz nieruchomości poza terenem fabryki), sprzedaży złomu stali i metali kolorowych, dzierżawy terenu i budynków przed ich ostatecznym zagospodarowaniem, sprzedaży usług i ciepła do momentu rozebrania ciepłowni. W wyniku rozstrzygnięcia w 1996 roku przetargu międzynarodowego na terenie dawnej fabryki powstało Centrum Handlowe Zakopianka, którego głównym elementem jest hipermarket francuskiej firmy Carrefour wraz z galerią dla kilkudziesięciu lokalnych handlowców i restauratorów, a także supermarkety Castorama i Office Depot. Pozostałą część terenu wydzierżawiono polskim firmom handlującym materiałami budowlanymi (Trapez Carbo i Dolomitex) oraz produkującym okna z PCV (Petrosol), które postawiły nowe obiekty, a wcześniej w trakcie likwidacji fabryki dzierżawiły stare, nieistniejące już hale. Agencja doprowadziła do umowy inwestora strategicznego z miastem na temat sfinansowania przez tego ostatniego połączeń drogowych.

Zagospodarowanie terenu Zakładów Sodowych przyniosło pozytywne skutki takie jak eliminacja zagrożeń i skutków ekologicznych, stworzenie 2000 miejsc pracy przekraczających ich liczbę w zlikwidowanej fabryce, rozwój działalności gospodarczych przynoszących dochody m.in. do budżetu lokalnego oraz zastąpienie zdewastowanych zabudowań fabrycznych przez nową architekturę. Atutem omawianego terenu była jego lokalizacja przy głównej trasie wylotowej z Krakowa w kierunku Zakopanego i przejść granicznych ze Słowacją. Umożliwiło to znalezienie firm, którym wysoka stopa zwrotu z podejmowanej działalności pozwalała na zrealizowanie inwestycji o dużej wartości, łącznie ze sfinansowaniem niezbędnej infrastruktury, w tym także drogowej. Łączna wartość nakładów podmiotów prywatnych na terenie posolvayowskim (ponad 60 mln dolarów) kilkunastokrotnie przekroczyła wielkość nakładów publicznych na likwidację fabryki i skażeń ekologicznych oraz przygotowanie terenu.

Interesujący przypadek przekształcenia terenu dużego upadłego przedsiębiorstwa w mieście średniej wielkości położonym poza okręgami przemysłowymi stanowią Nowotarskie Zakłady Przemysłu Skórzanego Podhale. Aktywność syndyka masy upadłościowej doprowadziła do wykorzystania części zabudowań fabrycznych do kontynuowania produkcji obuwia przez nowe podmioty gospodarcze, między innymi firmy Royce, Nowe Podhale (z udziałem zagranicznym) i Wojas, oraz liczne drobne firmy produkcyjne i handlowe. Równocześnie, pomimo usytuowania fabryki z dala od centrum miasta, doszło do sprzedaży budynków biurowych na siedzibę sądu rejonowego. W cztery lata po upadku zakładów państwowych pracowało na ich terenie łącznie około 3000 osób (Jachymiak 1996).

Podstawowe cechy i skutki przekształceń terenów poprzemysłowych

Doświadczenia analizowanych miast pokazują, że do najczęstszych kierunków współczesnych przekształceń terenów poprzemysłowych należy ich ponowne wykorzystanie dla innej działalności produkcyjnej lub przejęcie na cele handlowe lub magazynowe. Odtwa-



rzanie funkcji produkcyjnej w terenach przemysłowych zachodzi przede wszystkim dzięki średnim i małym firmom. Przykładami nowych dużych zakładów zlokalizowanych na terenach przemysłowych są zakład utylizacji akumulatorów Baterpol na terenie dawnej huty cynku w Świętochłowicach-Lipinach, tłocznia profili aluminiowych norweskiej firmy Norsk Hydro w hali Fabloku w Chrzanowie i zakład kartonaży Nordic Box szwedzkiej firmy Intercell na terenie dawnego Zrembu w Tychach, a także wymienione wcześniej fabryki usytuowane na obszarach włączonych do specjalnych stref ekonomicznych. Łączne inwestycje w terenach przemysłowych owych stref są jednak bez porównania mniejsze niż w ich „zielonych” częściach, np. w Gliwicach i Tychach. Szersze badania autora nad kapitałem zagranicznym w przemyśle Polski pokazują, że na obszarach przemysłowych i innych terenach zainwestowania miejskiego (np. magazynowych, budowlanych, transportowych) zlokalizowany został prawie co czwarty spośród wszystkich nowych dużych i średnich zakładów produkcyjnych uruchomionych przez firmy zagraniczne na terytorium Polski (Domański 2000b).

Udział drobnych podmiotów jest szczególnie duży w uruchamianiu w obiektach przemysłowych hurtowni i sklepów. Powstawanie dużych centrów handlowych jest zjawiskiem stosunkowo rzadkim. W adaptacji nieruchomości przemysłowych na cele biurowe istotną rolę odgrywają natomiast podmioty większe. Przekształcenia tego rodzaju w badanych miastach są jednak niezbyt liczne, zdecydowanie rzadsze niż w Warszawie. Oprócz przytoczonych już przypadków z Bielska-Białej wskazać można tu np. biura Polskiej Telewizji Kablowej w budynku zakładów Zieleniewskiego w Krakowie. Przykładem wykorzystania nieruchomości pofabrycznych do celów usługowych innych niż wcześniej wymienione bankowe, sportowe i rozrywkowe, mogą być hale wystawiennicze w dawnych Wojskowych Zakładach Remontowych w Krakowie. Tworzenie w obiektach pofabrycznych nowych muzeów przemysłu i techniki jest w chwili obecnej zjawiskiem rzadkim. Obszary przemysłowe mogą także służyć powiększaniu terenów zieleni miejskiej, a nawet poprawie sytuacji środowiskowej na skalę ponadlokalną, czego przykładem może być koncepcja stworzenia korytarzy ekologicznych obejmujących zwalniające tereny kopalń GOP (Szady 1993).

Nie wykorzystane obecnie tereny przemysłowe mogą mieć różny charakter. Mogą być one obszarami:

- formalnie lub faktycznie porzuconymi przez właściciela lub dysponenta, np. koksownie,
- przetrzymywanymi przez dotychczasowego właściciela w nadziei ewentualnego ponownego wykorzystania w dotychczasowej funkcji, np. niektóre fabryki włókiennicze w Bielsku-Białej,
- celowo „odłogowanymi” w oczekiwaniu na korzystne możliwości zagospodarowania lub sprzedaży w przyszłości, np. liczne tereny hutnicze.

Pierwsze z w/w terenów K. Gasidło (1998) proponuje nazywać „ugorami”, ostatnie natomiast „odłogami” przemysłowymi².

² Praca K. Gasidły (1998) prezentuje bardzo dużą liczbę krajowych i zagranicznych przykładów przekształceń terenów przemysłowych i stanowi najszersze jak dotąd studium sposobów i uwarunkowań tych przekształceń.

Ważną cechą różnicującą zachodzące przekształcenia jest trwałość zagospodarowania. Obok przekształceń o charakterze długofalowym, w wyniku których powstają nowe fabryki, duże centra handlowe, budynki biurowe, itd., istnieje cała gama względnie nietrwałego, doraźnego zagospodarowania, np. dzierżawa na drobną działalność handlowo-usługową, magazynową, itd.

Trwałość zagospodarowania ma ścisły związek z wielkością inwestycji oraz stosunkami własnościowymi. Trwałość ta jest większa w przypadku firm kupujących lub biorących teren w użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia własnej działalności na większą skalę niż w przypadku słabych kapitałowo podmiotów dzierżawiących nieruchomości, czasami w celu ich podnajmowania. Te ostatnie przekształcenia zachodzą przy niewielkich nakładach lub w sposób bezinwestycyjny. Pozytywnie oceniane są zazwyczaj przekształcenia bardziej trwałe, całościowe oraz zgodne z szerszą koncepcją urbanistyczną i strategią rozwoju lokalnego.

Zaobserwować można pojawienie się krajowych deweloperów specjalizujących się w przejmowaniu w różnej formie terenów przemysłowych, ich scalaniu i przygotowaniu do przyjęcia nowego zagospodarowania, realizowanego następnie przez inne podmioty gospodarcze (inwestorów). Wymienić tu można firmy Super Krak (zaangażowaną między innymi w Obszarze Strategicznym Kraków-Olsza) oraz Biuro Inwestycyjne Code z Krakowa.

Szczególnym zagadnieniem jest rola instytucji publicznych, a zwłaszcza władz samorządowych, w zachodzących procesach przekształceń terenów przemysłowych. Rola ta może mieć charakter wyłącznie regulacyjny, przy wykorzystaniu narzędzi planistycznych i nadzoru budowlanego, jak i stymulujący i ukierunkowujący przekształcenia za pomocą różnych instrumentów prawnych, finansowych i instytucjonalnych. Jest to przedmiotem krótkiej dyskusji w końcowej części artykułu.

Przekształcenia terenów przemysłowych pociągają za sobą różnorodne skutki ekonomiczne, społeczne, ekologiczne i przestrzenne. Podstawową korzyścią zagospodarowania terenów przemysłowych dla celów aktywności gospodarczej są nowe miejsca pracy, przede wszystkim w firmach produkcyjnych i handlowych. Odtwarzanie funkcji produkcyjnej może być istotne zwłaszcza z punktu widzenia pracowników likwidowanych fabryk, których cechy i kwalifikacje mogą stanowić barierę znalezienia pracy w trzecim sektorze. Do pozytywnych skutków ekonomicznych należą także wzrost dochodów lokalnych firm oraz wpływów podatkowych gminy. Zagospodarowywanie terenów przemysłowych oznacza ponadto, że znikają obszary psujące wizerunek (*image*) miasta, co jest szczególnie ważne w przypadku obszarów położonych centralnie lub przy głównych drogach, i może z kolei wpływać na ogólną atrakcyjność inwestycyjną miasta. Poprawie może ulec także jakość życia mieszkańców w wyniku rozwoju na terenach przemysłowych funkcji usługowych, powstaniu nowych ciągów komunikacyjnych lub obszarów rekreacji. Likwidacja lub przebudowa starych kompleksów fabrycznych stanowi często okazję do kształtowania nowego ładu przestrzennego miasta, umożliwiając m.in. integrację z miastem terenu, który w okresie użytkowania przemysłowego stanowił enklawę izolowaną fizycznie i społecznie od reszty miasta. Wykorzystanie terenów przemysłowych stwarza wreszcie możliwość ograniczenia zapotrzebowania na tereny nie zabudowane.

Czynniki wpływające na przekształcenia

Istotne znaczenie ma zróżnicowanie obszarów przemysłowych z punktu widzenia prawdopodobieństwa ich zagospodarowania przez podmioty gospodarcze. Do najważniejszych czynników wpływających na popyt na tereny przemysłowe i możliwości ich przekształceń należą w świetle dotychczasowych studiów (zob. m.in. Dresler 1995; Glumińska i in. 1996; Gasidło 1998; Gasidło, Gorgoń 1999) przede wszystkim:

- położenie miejscowości w szerszej strukturze regionalnej,
- ogólna dynamika rozwoju lokalnego, w tym przedsiębiorczość lokalna,
- struktura gospodarki lokalnej,
- podaż terenów inwestycyjnych i obiektów do adaptacji w miejscowości i w regionie,
- lokalizacja terenu przemysłowego w przestrzeni miejskiej, w tym jego dostępność komunikacyjna,
- jakość obszarów sąsiednich,
- wielkość terenu przemysłowego,
- rodzaj i forma jego zabudowy,
- stan infrastruktury i możliwości jej rozbudowy,
- zagrożenia środowiskowe związane z terenem,
- status własnościowy,
- ograniczenia konserwatorskie.

Czynnikami określającymi podatność terenu na zagospodarowanie są więc zarówno fizyczne, ekonomiczne i prawne cechy samego terenu, jak i cechy jego otoczenia. Podkreślić trzeba, że zasadnicze znaczenie z punktu widzenia szans udanej restrukturyzacji terenów przemysłowych mają ich cechy w stosunku do innych terenów w mieście i poza nim. Trwałe zagospodarowanie terenów przemysłowych przez podmioty gospodarcze jest możliwe tylko w przypadku konkurencyjności tych terenów wobec innych lokalizacji, w tym lokalizacji na obszarach nie zabudowanych. Konkurencyjność terenów wymagających adaptacji starych obiektów, wyburzeń, a nawet rekultywacji, z terenami „zielonymi” położonymi na obrzeżach miasta jest trudne. Od inwestycji na terenach przemysłowych odstraszać może dużych inwestorów także negatywny wizerunek obszaru („zły adres”), obszary takie - jako usytuowane w centralnych częściach miasta - podlegają również nierzadko dodatkowym regulacjom prawnym ograniczającym swobodę działań inwestora. Względna atrakcyjność terenów nie zabudowanych jest jedną z zasadniczych przyczyn, dla których popyt na tereny przemysłowe, zwłaszcza ze strony dużych firm, jest zdecydowanie mniejszy od ich podaży.

Trudności w zagospodarowaniu terenów przemysłowych wynikać mogą także z działań firm będących właścicielami tych terenów. Dopuszczają one nierzadko do daleko posuniętej dekapitalizacji zabudowy i infrastruktury nie użytkowanego terenu. Dokonują także przypadkowych podziałów i sprzedaży małych fragmentów terenu różnym użytkownikom przy braku szerszej koncepcji zagospodarowania całości. Działania takie powodują utrwalanie obiektów nadających się do wyburzenia i pojawianie się działalności, które latami mogą blokować racjonalne wykorzystanie terenu. Utrudnia to między innymi planowanie ciągów komunikacyjnych i pieszych gwarantujących odpowiednią dostępność danego terenu lub terenów sąsiednich. Szersze znaczenie mogą mieć lokalne wzorce kultu-



rowe i postawy społeczne wobec terenu pofabrycznego – akceptacja jego dziedzictwa lub obawy przed zagrożeniem (Gasidło 1998).

Tempo przyrostu terenów poprzemysłowych w wyniku likwidacji zakładów, upadłości przedsiębiorstw oraz racjonalizacji ich działalności, a także niezwykle silna konkurencja ze strony obszarów nie zabudowanych na obrzeżach miast i poza ich granicami administracyjnymi, pozwalają przypuszczać, że powierzchnia terenów poprodukcyjnych, które nie będą w trwały sposób zagospodarowywane w drodze procesów rynkowych, jest i będzie w najbliższych latach rosła. Wynika z tego potrzeba szerszego i bardziej skutecznego zaangażowania instytucji publicznych w stymulowanie i ukierunkowywanie procesów przekształceń terenów poprzemysłowych.

Warunkiem efektywnej aktywności samorządów na tym polu jest wola polityczna, określenie długoterminowej strategii działania oraz stałe monitorowanie sytuacji. Dysponując odpowiednimi informacjami samorządy mogą właściwie kształtować plany miejscowe, wykorzystywać instrumenty finansowe, podejmować rozbudowę lub modernizację infrastruktury oraz bezpośrednią interwencję gruntową. Przekształcenia terenów poprzemysłowych mogą być dokonywane przez podmioty z zewnątrz lub firmy lokalne, wymagać więc mogą zarówno działań samorządu zorientowanych na przyciąganie inwestorów z zewnątrz, jak i działań ułatwiających start miejscowym firmom (stymulowania rozwoju endogenicznego). Doświadczenia zagraniczne wskazują na bardzo dużą rolę partnerstwa publiczno-prywatnego w omawianej dziedzinie. Równocześnie zagospodarowanie wielu nie wykorzystanych terenów poprzemysłowych w miastach wymaga niewątpliwie zaangażowania instytucji i środków publicznych o charakterze ponadlokalnym. Możliwe jest tu wykorzystanie doświadczeń między innymi publicznych agencji gospodarki gruntami EPF we Francji (Kaszynski 1999) lub Funduszu Ziemi w Zagłębiu Ruhry (Estermann 1986; Jałowiecki 1993; Gasidło 1998), czy też, mających nieco odmienne cechy, brytyjskich korporacji rozwojowych (Rogers 1990; Kuc 1995; Görlich 1997). Problemy wprowadzenia i modyfikacji instrumentów urbanistycznych służących zagospodarowaniu terenów poprzemysłowych rozważane są szerzej w innym miejscu (Domański 2000a).

Literatura

- Busek B 1991 *Gospodarka terenami w województwie katowickim (lata 1975-1987)* Praca doktorska, Akademia Ekonomiczna w Katowicach
- Domański B 2000a *Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych w miastach* (w:) Ziobrowski Z. (red.) *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, Kraków: Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej (w druku)
- Domański B 2000b *Regionalne zróżnicowanie inwestycji zagranicznych w przemyśle Polski* Kraków: Instytut Geografii Uniwersytetu Jagiellońskiego (w druku)
- Dresler Z (red.) 1995 *Restrukturyzacja obszarów poprzemysłowych* Kraków: Agencja Rozwoju Krakowskiego
- Estermann H 1986 *Industriebrachen: Grundstückfonds und Development Corporation* Karlsruhe: Müller
- Gasidło K 1998 *Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych* Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura 37.



- Gasidło K Gorgoń J (red.) 1999 *Modelowe przekształcenia terenów poprzemysłowych i zdegradowanych* Katowice: Program UNDP, UNCHS (Habitat) „Zarządzanie zrównoważonym rozwojem aglomeracji katowickiej”
- Glumińska J Martysz C Podgórski K Taniewska-Peszko M 1996 *Zagospodarowanie terenów poprzemysłowych (wybrane zagadnienia prawne, ekologiczne, finansowe i społeczne)* Katowice: Program UNCHS (Habitat) Harmonijnego Rozwoju Miast Aglomeracji Katowickiej”
- Görlich K 1997 *Restrukturyzacja i regeneracja terenów zdegradowanych – przykłady z Krakowa* III Krakowska Konferencja „Gospodarka przestrzenna gmin – zarządzanie rozwojem”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie
- Hajda B Regulski W 1999 *Wspomaganie procesów aktywizacji terenów poprzemysłowych związanych z działalnością górniczą* Konferencja „Jeśli nie górnictwo - to co? Rola samorządów i partnerów lokalnych w procesach restrukturyzacji przemysłowej”, Główny Instytut Górnictwa, Katowice
- Jachymiak A 1996 *Przyczyny i skutki upadku Nowotarskich Zakładów Przemysłu Skórzanego Podhale na tle sytuacji społecznej i gospodarczej regionu Podhala* Praca magisterska w Instytucie Geografii Uniwersytetu Jagiellońskiego
- Jałowiecki B 1993 *Polityka restrukturyzacji regionów – doświadczenia europejskie* Studia Regionalne i Lokalne 44
- Juchnowicz S 1998 *Jak odzyskać zdegradowane tereny: Kraków-Wschód projektowany od nowa* (w:) *Problemy terenów zanieczyszczonych w Europie Środkowej i Wschodniej* Materiały Forum Dyskusyjnego, Risk Abatement Center for Central and Eastern Europe, Katowice
- Kaszynski M 1999 *Odnowa zabudowy miejskiej oraz zarządzanie procesami operacyjnymi* IV Krakowska Konferencja „Gospodarka przestrzenna gmin – odnowa miast”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie
- Kuc B 1995 *Londyńska Kraina Doków – wizje i rzeczywistość na przykładzie Isle of Dogs i Wapping* Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, Architektura 32
- Poda R 1999 *Solvay – wczoraj i dziś* Kraków: Agencja Rozwoju Regionu Krakowskiego
- Rogers A 1990 *The politics of the British inner city* Geoforum 21 4
- Szady E 1993 *Urbanistyczno-architektoniczne problemy przekształceń wybranych kopalń górnośląskich* Biuletyn KPZK PAN 162
- Węgrzynowski A 1995 *Aktywizacja gospodarcza obszaru Kraków-Wschód* (w:) Dresler Z (red.) *Restrukturyzacja obszarów poprzemysłowych* Kraków: Agencja Rozwoju Regionu Krakowskiego
- Wienczek M Gawlas S 1999 *Przekształcenia kwartałów poprzemysłowych w Bielsku-Białej* opracowanie w ramach projektu PB1815 „Studium instrumentów operacyjnych dla procesów restrukturyzacji i rewitalizacji obszarów zurbanizowanych”, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie
- Wrona A Gołubowicz J Broda J 1996 *Główne problemy zagospodarowania terenów zniszczonych dla potrzeb budownictwa w województwie katowickim* (w:) *Gospodarka terenami zniszczonymi działalnością człowieka* Materiały Konferencji, Instytut Podstaw Inżynierii Środowiska PAN, Zabrze.